

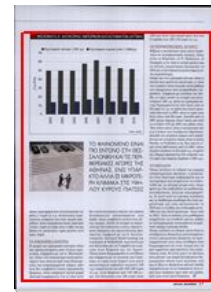
## ΣΚΛΗΡΟ ΠΟΚΕΡ ΣΤΑ ΕΝΟΙΚΙΑ (08 03 10)

Μέσο: . . . . . RETAIL BUSINESS

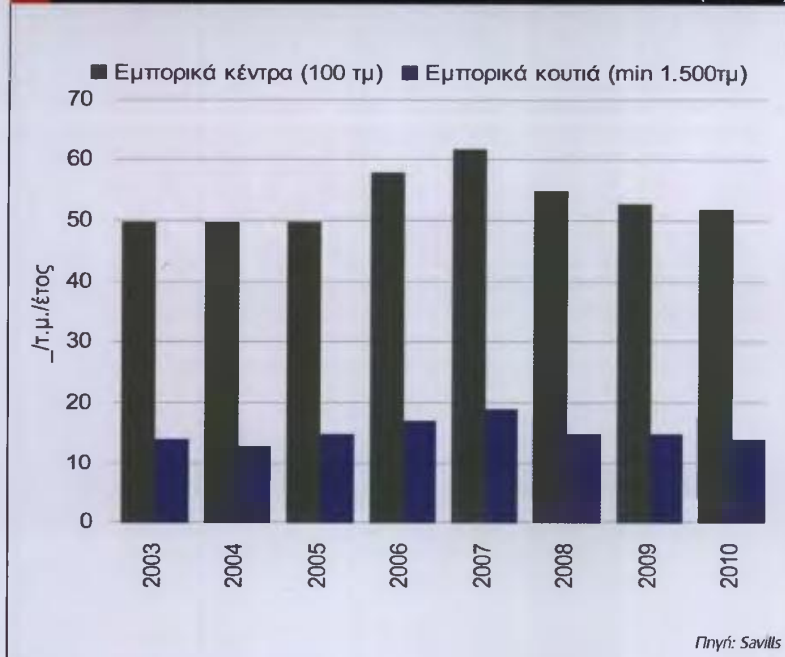
Ημ. Έκδοσης: . . . 8/3/2010 Ημ. Αποδελτίωσης: . . 9/3/2010

Σελίδα: . . . . . 17

Innews AE - Αποδελτίωση Τύπου - <http://www.innews.gr>



### ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ Α' ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ (ΑΤΤΙΚΗ)



### ΤΟ ΦΑΙΝΟΜΕΝΟ ΕΙΝΑΙ ΠΙΟ ΕΝΤΟΝΟ ΣΤΗ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ ΚΑΙ ΤΙΣ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΕΣ ΑΓΟΡΕΣ ΤΗΣ ΑΘΗΝΑΣ, ΕΝΩ ΥΠΑΡΚΤΟ ΑΛΛΑ ΣΕ ΜΙΚΡΟΤΕΡΗ ΚΛΙΜΑΚΑ ΣΤΙΣ ΥΨΗΛΟΥ ΚΥΡΟΥΣ ΠΙΑΤΣΕΣ

έκανε προσφορά που αντιστοιχούσε σε μόλις 1 ευρώ το τ.μ. Αντίστοιχες περιπτώσεις υπάρχουν και στην αγορά οικοπέδων, όπου επιχείρηση έκανε πρόταση 3 εκατ. ευρώ σε χώρο που η αξία του με βάση τις τρέχουσες τιμές φτάνει τα 6 εκατ. ευρώ.

#### ΤΑ ΕΜΠΟΡΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ

Η αγορά των εμπορικών κέντρων είναι πιο προστατευμένη από τέτοιες πρακτικές, σύμφωνα με τον κ. Μανουσάκη, λόγω του επαγγελματικού μάντζιμεντ που γίνεται από τους διαχειριστές των συγκεκριμένων χώρων, κάτι που δεν συμβαίνει στους εμπορικούς δρόμους, όπου υπάρχουν πολλά μικρά ιδιωτικά συμφέροντα. Για το λόγο αυτό

δεν συναντά κανείς εύκολα την εικόνα ξενοίκιαστων καταστημάτων στα malls, όπως συμβαίνει συχνά στις άλλες αγορές. Αυτή τη στιγμή τα περισσότερα ξενοίκιαστα στους σημαντικούς δρόμους της πρωτεύουσας βρίσκονται, σύμφωνα με τον Κ. Κωνσταντόπουλο, Surveyor Retail Leasing της **Cushman** & Wakefield, περισσότερο στο Κολωνάκι και τη Γλυφάδα και λιγότερο στην Κηφισιά και την Ερμού. Όπως έχουν διαμορφωθεί οι συνθήκες και σύμφωνα με τα στοιχεία της **Cushman**, οι τιμές στην Ερμού (στα καλά καταστήματα εμβαδού περίπου 100 τ.μ.) κυμαίνονται μεταξύ 230-240 ευρώ το τ.μ., στην Κηφισιά από 150-180 ευρώ, στο Κολωνάκι στα 160 ευρώ (από

180 που ήταν λίγο καιρό πριν) και στη Γλυφάδα στα 150-170 ευρώ το τ.μ.

#### ΟΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΕΣ ΑΓΟΡΕΣ

Βέβαια η κατάσταση είναι πολύ χειρότερη σε περιφερειακές αγορές, όπως είναι το Μαρούσι, το Ν. Ηράκλειο, το Παγκράτι κ.λπ. Εκεί η πώση φτάνει και σε πολλές περιπτώσεις ξεπερνάει το 20% και τα ξενοίκιαστα καταστήματα είναι περισσότερα.

Ακόμα και στα εμπορικά κέντρα, όπου η κατάσταση φαίνεται καλύτερη, η τάση των ενοικίων είναι πτωτική, εκτός βέβαια των εξαιρέσεων που αναφέρθηκαν παραπάνω. Σύμφωνα με στοιχεία της Savills, οι τιμές αυτή τη στιγμή για καταστήματα 100 τ.μ. μέσα σε εμπορικά κέντρα διαμορφώνονται λίγο πάνω από τα 50 ευρώ το τ.μ. το χρόνο και έχουν μειωτική τάση από το 2007, όπου οι τιμές τους ήταν πάνω από 60 ευρώ. Δηλαδή από το 2007 μέχρι σήμερα έχουν χάσει και εκεί τα ενοίκια 15% με 20% της αξίας τους. Ίδια πάνω-κάτω είναι η κατάσταση και στα ενοίκια των λεγόμενων big boxes, δηλαδή των μεγάλων χώρων που νοικιάζονται σε εταιρείες όπως είναι η Leroy Merlin, τα Praktiker κ.λπ. Και εκεί οι τιμές είναι φθίνουσες από το 2007, όπου άγγιζαν περίπου τα 20 ευρώ τ.μ. το χρόνο και σήμερα βρίσκονται στα επίπεδα των 14 ευρώ (για χώρους περίπου 1.500 τ.μ.).

#### ΤΟ ΜΕΛΛΟΝ

Όπως τονίζουν οι ειδικοί της αγοράς επαγγελματικών ακινήτων, η κατάσταση είναι ιδιαίτερα επιβαρημένη για το λιανεμπόριο και αναμένεται να επιδεινωθεί με τα σκληρά μέτρα που, όπως φαίνεται, θα επιβληθούν σε μισθωτούς, συνταξιούχους, αλλά και επιχειρηματίες. Κι αυτό γιατί οι λιανικές πωλήσεις και το διαθέσιμο εισόδημα θα είναι χαμηλότερα για τους καταναλωτές το 2010 και οι ελπίδες για ανάκαμψη μετατίθενται για πολύ αργότερα - ίσως από το 2012. Έτσι οι πιέσεις στα μισθώματα αναμένεται να ενταθούν φέτος, καθώς οι λιανεμπορικές επιχειρήσεις αναμένουν ακόμα λιγότερα έσοδα.

Όπως τονίζουν οι ειδικοί, καλό είναι οι ανεξάρτητοι ιδιοκτήτες καταστημάτων στους εμπορικούς δρόμους να προσαρμοστούν στις νέες συνθήκες που διαμορφώνονται στην αγορά και να μην εμμένουν αμετακίνητοι στις απαιτήσεις τους. Κι αυτό γιατί τα ακίνητα που μένουν για καιρό ξενοίκιαστα δημιουργούν πίεση στην περιοχή, ενώ και οι ίδιοι οι ιδιοκτήτες χάνουν έσοδα περιμένοντας να τα νοικιάσουν στις τιμές που υπήρχαν πριν από την κρίση, κάτι που είναι πολύ δύσκολο. ®